

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0377432

הרחבת ותוספת יח"ד ברח' הרב וינוגרד 7-5, נווה יעקב, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/01/2022

להפקיד את התכנית

04/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מוגשת בגוש 30649 חלקה 64 ברח' הרב וינוגרד מס' 5-7 בשכונת נווה יעקב, ירושלים.
2. במגרש קיים בנין בן 4 קומות: קומת מרתף ו 3 קומות מגורים שבכל קומה 4 יח"ד סה"כ 12 יח"ד
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון מזרח ותוספת 2 קומות האחת לשם האחת יח"ד של הקומה העליונה והשניה לתוספת 4 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד ברח' הרב וינוגרד 5-7, נווה יעקב, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0377432	מספר התכנית	
1.227 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 ירושלים  
 קואורדינאטה X 223538  
 קואורדינאטה Y 638508

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב וינוגרד 5-7, נווה יעקב, ירושלים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב וינוגרד	7	
ירושלים	הרב וינוגרד	5	

שכונה נווה יעקב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	109	
30649	מוסדר	חלק	64	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



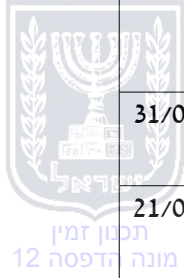
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/1995		4723	4331	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4562	החלפה	4562
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירחמיאל וויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירחמיאל וויס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסת עבירות בניה.	22: 24 23/11/2022	ירחמיאל וויס	23/11/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 18 14/11/2022	יוסף ספקטור	06/06/2022		1: 100	מנחה	תנועה
לא		14: 22 13/07/2020	ראובן אלסטר	13/07/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טובא ארלנגר			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		ar98744@ok mail.com
	פרטי	יצחק זאב ארלנגר			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		ar98744@ok mail.com
	פרטי	צבי ברגשטיין			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		tzvibr@gmail.com
	פרטי	שושנה ברגשטיין			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		tzvibr@gmail.com
	פרטי	אליהו דב גרנגיוולד			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		eliyahudov5 46@walla.c om
	פרטי	רבקה גרנגיוולד			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		eliyahudov5 46@walla.c om
	פרטי	ברכה זילברמן			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		zilbra560@ gmail.com
	פרטי	ירמיהו זילברמן			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		zilbra560@ gmail.com
	פרטי	כתריאל חיות			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		6523997@g mail.com
	פרטי	רחל כרמלה חיות			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		6523997@g mail.com
	פרטי	יהודית מלול			ירושלים	הרב וינוגרד	7			

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב מלול			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		malul987@gmail.com
	פרטי	אורנה סער			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		sorna@gmail.com
	פרטי	יהל סער			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		sorna@gmail.com
	פרטי	ישעיהו פישר			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		fishery43889@okmail.com
	פרטי	מרים פישר			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		fishery43889@okmail.com
	פרטי	מרים קניאל			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		kaniel222@gmail.com
	פרטי	שמעון קניאל			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		kaniel222@gmail.com
	פרטי	אליהו רייכמן			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		raich_ra@gmail.com
	פרטי	מלכה רייכמן			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		raich_ra@gmail.com
	פרטי	טובה שוב			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		shoov_t_y@gmail.com
	פרטי	יוסף שוב			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		shoov_t_y@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יהודה שמעון			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		shyhd2200@walla.co.il
	פרטי	רחל לאה שמעון			ירושלים	הרב וינוגרד		00-0000000		shyhd2200@walla.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודית מלול			ירושלים	הרב וינוגרד	7			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירחמיאל וויס	33098		קריית ארבע	(1)		072-2506200		yospector@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	אדריכל	יוסף ספקטור	34845		ירושלים	הרב עוזיאל	34	072-2506200		yospector@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1562.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד, ברחוב הרב וינוגרד 5-7, נווה יעקב, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינויי: בהתאם למסמכי התכנית.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.4 קביעת קווי בנין לבניה.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל 5 קומות מעל קומות המרתף.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,227	100
סה"כ	1,227	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,223.56	100
סה"כ	1,223.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



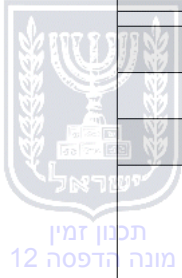
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. תותר תוספת בנייה כמפורט במסמכי התכנית.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>ג. זכויות והוראות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. מספר יח"ד מירבי בבניין יהיה 12 יח"ד.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי יהיה בדיקת משולש ראות ביציאה מהחניה והטמעת תוצאות הבדיקה בהיתר הבניה, לרבות קביעת מיקום מגבלות בינוי לצורך שמירה על משולש הראות".</p>
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .</p> <p>3. החריגות המסומנות להריסה הינן מחייבות כתנאי להיתר בניה, ואי ביצוען יחשב כסטייה ניכרת.</p>
<b>ד</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<b>ה</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.



4.1	מגורים ג'
	<p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנת וקבלת אישור לני"ל.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	16	2605	190	0	330	2085	1223.56	1	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין והריסת עבירות הבנייה ושל מגישי הבקשה להיתר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	1. תוספת הקומות תיבנה בהינף אחד. 2. הרחבת הבניה תבוצע בכל עמודה בנפרד ללא דילוג על קומה בהינף אחד וללא תלות בעמודה השניה.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.

